

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 143/2017

Stadtplanungsamt

Gritsch, Jürgen

31.08.2017

**Betrifft: Bebauungsplanänderung "Zieglerstraße - Küferstraße", Albstadt-Ebingen
- Auslegungsbeschluss -**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	12.09.2017	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	28.09.2017	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Dem Bebauungsplanentwurf „Zieglerstraße - Küferstraße“, Albstadt-Ebingen wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen und im Rathaus Ebingen für die Dauer eines Monats während der üblichen Dienststunden durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltsmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

☐ stehen zur Verfügung ☐ stehen nicht zur Verfügung ☐ stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

Die Bebauungsplanänderung gliedert sich in zwei Teilbereiche, für welche im Folgenden die Sachlage jeweils erläutert wird.

Teilbereich 1

In den letzten Jahren hat sich in dem Quartier zwischen Zieglerstraße und Krämerstraße (Teilbereich 1) die Nutzungsstruktur stark verändert. Auf dem ehemaligen Schlachthof-Areal befindet sich die Lebenshilfe mit Werkstätten und Wohngebäuden. In einem ehemaligen Betriebsgebäude haben sich unter anderem die Agentur für Arbeit, eine Reparaturwerkstatt für Haushaltsgeräte und ein Feinkosthändler angesiedelt. Im Osten des Quartiers befinden sich Wohngebäude.

Mit der Bebauungsplanänderung wird im Teilbereich 1 auf die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur eingegangen und das Ziel verfolgt, dieses Quartier städtebaulich neu zu gliedern. Der westliche Teil ist gegenwärtig als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie, auf einer kleineren Fläche, als Mischgebiet festgesetzt.

Auf Grund der veränderten Nutzungsstruktur wird mit der Bebauungsplanänderung das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert. Die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die abweichende Bauweise des eingeschränkten Gewerbegebiets werden für die gesamte Fläche übernommen. Damit werden im bestehenden Mischgebiet eine höhere GRZ, GFZ und Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Im Osten des Teilbereichs 1 ist gegenwärtig ein Allgemeines Wohngebiet (nördlicher Teil) bzw. Reines Wohngebiet (südlicher Teil) festgesetzt. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Fläche einheitlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige GRZ liegt aktuell zwischen 0,2 und 0,4, die GFZ zwischen 0,4 und 0,7. Die Bebauungsplanänderung sieht für das gesamte Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 vor, um eine dem Gebiet angemessene Nachverdichtung und Nutzung zu ermöglichen.

Bebauungsplan Teilbereich 2

Die Schmiedstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Durchgangsstraße vorgesehen. Es war geplant, sie an die Küferstraße anzubinden. Der östliche Teil der Schmiedstraße wurde nicht realisiert und die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche wurden in den vergangenen Jahren bebaut. Mit der Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich 2 werden die Verkehrsflächen neu geordnet. Die tatsächlichen Verhältnisse werden berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen und zielgerichteten Innenentwicklung wird im Teilbereich 2 des Änderungsgebiets eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht. Die GRZ (von 0,3 auf 0,4) und GFZ (von 0,7 auf 0,8) werden hierzu leicht angehoben. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine maßvolle Innenentwicklung möglich.

Mit der Bebauungsplanänderung werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Festsetzungen an die heutigen baulichen Anforderungen anzugleichen.

Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 wird begrenzt von der Schlachthofstraße im Norden, der Krämerstraße im Osten, der Sigmaringer Straße im Süden und der Zieglerstraße im Westen. Der Teilbereich 2, entlang der Schmiedstraße liegt südlich der Schlachthofstraße, westlich der Küferstraße, nördlich der Sigmaringer Straße und östlich der Schmiedstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung insgesamt ca. 2,34 ha (Teilbereich 1 ca. 2,05 ha; Teilbereich 2 ca. 0,29 ha).

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem in der Begründung abgebildeten Lageplan sowie der Anlage „A_02_räumlicher Geltungsbereich“ entnommen werden.

Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (genehmigt am 07.07.2016, rechtswirksam seit 18.07.2006) sind im Teilbereich 1 Mischbauflächen und Gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Das Gebiet des Teilbereichs 2 ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen im Teilbereich 1 entsprechen damit nicht dem Flächennutzungsplan. Da sich die Nutzungsstruktur jedoch verändert hat und die Änderung des Bebauungsplans auf die tatsächliche Nutzung eingeht, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Teilgebiet 1 im Wege der Berichtigung angepasst.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt und keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Der Flächennutzungsplan weist im Teilbereich 1 gewerbliche Bauflächen und Mischbauflächen aus. Im beschleunigten Verfahren genügt hierzu eine Berichtigung des FNP. Eine formelle Änderung ist nicht notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 28.04.2016 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 09.05.2016 bis 10.06.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde bezüglich Einzelhandelsbetriebe die Art der zulässigen Nutzung innerhalb des Mischgebiets in MI 1 und MI 2 gegliedert. Es wurden artenschutzrechtliche Festsetzungen bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse und diverse Hinweise im Schriftlichen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

Umweltbelange

Ermittlung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden mit Gutachten vom 31.03.2016 ermittelt.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen zum Artenschutz des § 44 BNatSchG zu beachten sind. Dieser Themenkomplex wurde in einem gesonderten Gutachten bearbeitet.

Des Weiteren kann als Ergebnis festgehalten werden:

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt einen relativ geringen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Im Rahmen der geplanten Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und im Bereich von Stellplatzflächen kann ein vollständiger Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne erfolgen. Die Bäume an der Sigmaringer Straße und der Zieglerstraße sind als Pflanzbindung festgesetzt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die zwei Untersuchungsflächen im besiedelten Bereich von Albstadt-Ebingen Vorkommen gebäudebewohnender Vogelarten, insbesondere Mauersegler und Haussperling festgestellt. Vor Gebäudeabbrüchen muss jeweils durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass sich keine Brutstätten von Vogelarten oder Ruhestätten von Fledermäusen in den Gebäuden befinden. Andernfalls ist ein entsprechender Ausgleich mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Da im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aktuell keine Abbrüche von Gebäuden geplant sind, werden für die Umsetzung keine Ersatzmaßnahmen vakant. Weitere geschützte Arten sind nicht betroffen. Für die Teilfläche Ost können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.